



www.prcbg.com

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 март 2012 на „Пи Ар Си” АДСИЦ

„Пи Ар Си” АДСИЦ (Дружеството), е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на ЗДСИЦ, със седалище в гр. София и адрес на управление: район „Искър”, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12 и адрес за кореспонденция – град София, бул. „Цариградско шосе” № 139. Дружеството е регистрирано по ф.д. 10600/2007 г., СГС, а на 11.01.2008 г. беше пререгистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия на 01.01.2008 г. в сила Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643). ЕИК на Дружеството е 175326309. Дружеството се представлява от Райчо Георгиев Райчев - Председател на СД и Изпълнителен директор.

Дейността на Дружеството се регулира от ЗДСИЦ, ЗППЦК и свързаните с тях нормативни актове. ЗДСИЦ изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка-депозитар, която е „Банка ДСК” ЕАД. Обслужващото дружество е „Пи Ар Ем” ООД, със седалище в гр. София и адрес на управление: район „Искър”, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12, с ЕИК 175326256, представлявано от Тодор Христосков Рогачев – Управител.

На 03 декември 2007 г. Дружеството получи лиценз от КФН да осъществява дейност като дружество със специална инвестиционна цел, а на 16.01.2008 г. беше вписано в Регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса – София” АД и от 11.02.2008 година са въведени за търговия.

При изготвянето на тримесечния финансов отчет към 31 март 2012 г. се прилага последователно същата счетоводна политика и методи на изчисление, използвани и при изготвянето на предходния междинен финансов отчет.

### I. Инвестиционни имоти

№	Имот	Стойност към 31.12.2011 г.	Стойност към 31.03.2012 г.
1	Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	831 700	831 700
2	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	4 085 000	4 085 000
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	6 045 000	6 045 000
4	Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1 605 000	1 605 000
5	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	3 992 000	3 992 000
6	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	496 000	496 000
7	Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	405 000	405 000
8	КК, „Слънчев бряг”	100 000	100 000
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	368 000	368 000
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	7 150 000	7 150 000
	Общо	25 077 700	25 077 700



www.prcbg.com

1. Працел в град Сливен, кв. „Промислена зона”;

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	72 000	71 700
Промяна в справедливата стойност	-300	няма
Справедлива стойност в края на периода	71 700	71 700

Сграда в град Сливен, кв. „Промислена зона”;

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	793 000	760 000
Промяна в справедливата стойност	-33 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	760 000	760 000

Имотът в град Сливен, кв. „Промислена зона” е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение. Преустройство включваше изграждане на едноетажни санитарни, гардеробни и офис помещения върху част от съществуващата рампа чрез леки преградни стени от гипсокартон и външни ограждащи стени. Съществуващото производствено хале е разделено на две помещения.

1.2. Имот в град София, ул. „Илия Бешков” № 12

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	842 000	840 000
Промяна в справедливата стойност	-2000	няма
Справедлива стойност в края на периода	840 000	840 000

Сграда в град София, ул. „Илия Бешков” № 12

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	3 137 000	3 245 000
Промяна в справедливата стойност	108 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	3 245 000	3 245 000

Имотът в град София, ж.к. Дружба – 1 част, ул. „Илия Бешков” № 12, е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем, преди датата на закупуването му. Състои се от реконструиран и разширен бивш супермаркет, който се използва като магазин (склад) за продажба на едро на офис материали и продукти и нова постройка на два надземни етажа, които се използват за офиси и сутеренен етаж, в който има изградена хотелска част с 4 (четири) самостоятелни стаи и фойе. Около сградата има паркинг площи със 70 (седемдесет) паркоместа.

1.3. Бизнес сграда в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	6 055 000	6 045 000
Промяна в справедливата стойност	-10 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	6 045 000	6 045 000



www.prcbg.com

Сградата в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представлява търговско-административен център, чиито стар корпус е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на придобиване. В сградата се помещава най-големият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната – на площ от 2000 (две хиляди) кв.м.

#### 1.4. Магазин в град София, бул. „Джейм Баучер” № 51

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	1 600 000	1 605 000
Промяна в справедливата стойност	5 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	1 605 000	1 605 000

Имотът в град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на придобиване. В него се помещава първият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната, към който има офисна площ за административни нужди.

#### 1.5. Имот в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	265 000	354 000
Промяна в справедливата стойност	89 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	354 000	354 000

#### Сграда в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	2 862 000	3 638 000
Промяна в справедливата стойност	776 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	3 638 000	3 638 000

Имотът в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 е част от Търговски център с наименование „Аркадия”, който е въведен в експлоатация и функционира като тип Mall.

#### 1.6. Сграда в град Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	396 000	496 000
Промяна в справедливата стойност	100 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	496 000	496 000

Имотът в град Благоевград, бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5 също е въведен в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”.

#### 1.7. Сграда в град Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	374 000	405 000
Промяна в справедливата стойност	31 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	405 000	405 000



www.prcbg.com

Имотът в град Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 45 е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore“.

1.8. Сграда в град КК, „Слънчев бряг“

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	106 000	100 000
Промяна в справедливата стойност	-6 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	100 000	100 000

Имотът в к.к. „Слънчев бряг“ е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore“.

1.9. Имот в град Варна, ул. „Ян Палах“ № 10, ТЦ „Ян Палах“

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	88 000	87 000
Промяна в справедливата стойност	- 1000	няма
Справедлива стойност в края на периода	87 000	87 000

Сграда в град Варна, ул. „Ян Палах“ № 10, ТЦ „Ян Палах“.

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	287 000	281 000
Промяна в справедливата стойност	- 6000	няма
Справедлива стойност в края на периода	281 000	281 000

Имотът, находящ се в Търговски център „Ян Палах“ в град Варна, е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и част от него функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore“.

1.10. Сграда в град Ловеч, ул. „Търговска“ № 45

	31.12.2011 г.	31.03.2012 г
Първоначална стойност	8 425 000	7 150 000
Промяна в справедливата стойност	-1 275 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	7 150 000	7 150 000

Имотът в град Ловеч, представлява бившият градски универсален магазин (ГУМ) на града, реконструиран, реновиран и обновен, превърнат в модерен търговски център тип Mall. Обектът е въведен в експлоатация. Сградата е пет етажна и в нея са обособени около 40 (четиридесет) самостоятелни обекти – магазини и офиси и др.

Към 31 март 2012 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 25 168 000 (двадесет и пет милиона сто шестдесет и осем хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 25 077 700 (двадесет и пет милиона седемдесет и седем хиляди и седемстотин) лева.

Дейността на Дружеството не е сезонна или циклична и няма предпоставки за съществени различия в резултатите в отделните междинни периоди. През отчетния период няма позиции,

засягащи активите, пасивите, собствения капитал, нетния доход или паричните потоци, които са необичайни по своя характер, размер или честота на проявление.

Капиталът на Дружеството към 31 март 2012 г. е в размер на 13 162 500 (тринадесет милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева.

Към 31 март 2012 г. Дружеството разполага с 15 347.00 (петнадесет хиляди триста четиридесет и седем) лева по сметка в банката-депозитар, 0 (нула) лева по депозитна сметка в друга банка и 4 703 (четири хиляди седемстотин и три) лева в брой на каса.

През отчетния период има извършени плащания към доставчици в размер на 239 000 (двеста тридесет и девет хиляди) лева и свързани с персонала в размер на 4 738 (четири хиляди седемстотин тридесет и осем) лева.

Към 31 март 2012 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 3 300 000 (три милиона и триста хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи.

Към 31 март 2012 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 3 174 000 (три милиона сто седемдесет и три хиляди) лева.

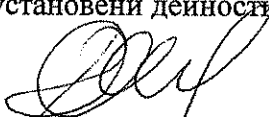
През отчетния период Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 553 775 (петстотин петдесет и три хиляди седемстотин седемдесет и пет) лева.

Отчетените разходи на Дружеството през отчетния период са разходи за персонал, за амортизация и други разходи свързани с дейността и предоставени услуги от обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД.

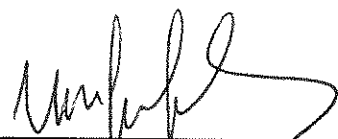
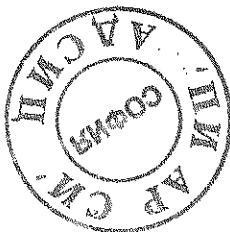
Не са настъпили съществени събития след края на междинния период, които не са отразени във финансовите отчети за периода.

Дружеството сключи сделки със свързани лица, параметрите, на които са подробно описани в Доклада за дейността на Дружеството.

Няма промени в структурата на Дружеството през междинния период, както и бизнескомбинации, придобивания или продажба на дъщерни предприятия, преструктурирания и преустановени дейности.



Райчо Райчев – изп. директор  
на Пи Ар Си АДСИЦ



Ивета Христова – изготвил  
финансовите отчети

# **ПИ АР СИ АДСИЦ**

## **СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

### **1. Учредяване и регистрация**

"ПИ АР СИ" АДСИЦ, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище в гр. София и адрес на управление: район „Искър”, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12. Регистрирано по фирмено дело 10600/2007 г., Софийски Градски съд, вписано в Регистъра за търговските дружества под парт. № 122021, том 1680, стр. 161, с БУЛСТАТ: 175326309, представлявано от Райчо Георгиев Райчев, с ЕГН 6703036940 – Председател на СД и Изпълнителен директор.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху тях, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

### **2. Счетоводна политика**

С тази счетоводна политика се цели изготвяните финансови отчети да представят достоверно резултатите и финансовото състояние на предприятието, да отразяват икономическата същност на събитията, както и да дадат информация която е неутрална и безпристрастна, предпазлива и пълна във всички съществени аспекти.

#### **2.1.База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие и при съблюдаване изискванията на Международните стандарти за финансови отчети, които се състоят от стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО и МСС и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения.

Приложеният междинен счетоводен отчет е изготвен във всички аспекти на същественост, съгласно изискванията на българското счетоводно и данъчно законодателство. Основните счетоводни принципи при изготвянето на счетоводния отчет са:

- принцип на действащо предприятие – предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще;
- принцип на текущо начисляване на приходите и разходите към момента на тяхното възникване и включването им във финансовите отчети за периода, за които се отнасят;

## **ПИ АР СИ АДСИЦ**

### **СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

- **предпазливост** – с цел получаване на действителен финансов резултат, предполагаемите рискове и очаквани загуби се оценяват и отчитат при третиране на стопанските операции;
- **принцип на историческа цена** – с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство;
- **предимство на съдържанието пред формата** – сделките и събитията се отразяват счетоводно съгласно икономическата им същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;
- **принцип на съпоставимост между приходите и разходите** – разходите, извършвани във връзка с определена сделка, дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието е отчетло приходи за тях, а приходите се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- **сравнимост на информацията** – запазване по възможност на прилаганата счетоводна политика с цел постигане на съпоставимост на финансовите показатели;

Всяка съществена статия се представя отделно в счетоводните отчети. Несъществените суми се окрупняват със сумите от подобен характер и не се нуждаят от отделно представяне.

#### **2.2. Отчетна валута**

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев, който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

#### **2.3. Приходи и разходи**

Оценка на приходите - Приходът ще се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Към датата на съставяна на МСО дружеството не е реализирало приходи от стопанска дейност.

## **ПИ АР СИ АДСИЦ**

### **СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

Оперативните разходи, както и финансовите приходи и разходи се признават в момента на тяхното възникване, при спазване на принципите на съпоставимост и текущото начисляване.

Финансовите приходи и разходи са нетирани в отчета за доходите.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, за които се отнасят.

#### **2.4. Дълготрайни активи**

Текущо се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация.

При оценка след първоначално признаване ще бъде прилаган модела на преценка според МСС 16, а именно ДМА ще се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката без всички последвали натрупани амортизационни отчисления, както и последвалата натрупана загуба от обезценка. Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преценка ще се отнасят в преоценъчен резерв.

Активи в процес на изграждане се оценяват на база акумулирани разходи, които се отнасят директно към изграждането на съответния актив.

Амортизациите се начисляват по линейния метод до достигане на остатъчна стойност на всеки актив за определен срок на ползване.

Стойностния праг за признаване на ДМА е 500 лева.

#### **2.5. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и паричните еквиваленти включват: касови наличности и депозити на виждане – разплащателни и други текущи сметки. Паричните плащания към контрагентите ще се представят брутно, с включен ДДС – 20%.

#### **2.6. Капитал и резерви**

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена. Всяка промяна в неговия размер се регистрира в Търговския регистър и се отразява счетоводно в промяна на броя или номиналната стойност на акциите.

#### **2.7. Текущи данъци върху печалбата**



## **ПИ АР СИ АДСИЦ** **СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90 % от печалбата си или 90 % от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството ще начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и ще признава този дивидент като задължение към датата на баланса, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

### **2.8. Промени в счетоводната политика**

Промени в счетоводната политика се правят само при изменения в законодателството, промени в счетоводните стандарти или ако промяната ще доведе до по – подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятието.

Съставител:

/Ивета Христова/

Изпълнителен директор:

/Райчо Райчев/

